



SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/01641-9
Saksbehandler Kamilla Holberg Mjøsund

43/19 Garasje og leilighet, Rabbestølvegen 139, Hovet - Klage på vedtak om avslag på dispensasjon

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for plan og utvikling	03.12.2020	96/20

Utvalg for plan og utvikling har behandlet saken i møte 03.12.2020 sak 96/20

Behandling

Runar Tufto(Sp) fremmet følgende forslag:

«Med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2 innvilger Utvalg for plan- og utvikling dispensasjon fra arealformålet (LNF) i kommuneplanen. Dispensasjonen har følgende begrunnelse:
Omsøkte tiltak er ikke direkte tilknyttet LNF-formålet, slik at innvilgelse av dispensasjon vil tilsidesette formålet med bestemmelsen. For å drive og tilrettelegge for fremtidig drift av denne landbrukseiendommen, er man i dag avhengig av inntektskilder utenom gården. Utvalget mener derfor at omsøkte tiltak muliggjør driften av landbrukseiendommen. Det er også av betydning for utvalget at det er tale om en naturlig tilleggsnæring, da næringen innebærer bruk av mye likt utstyr som i landbruksdrift. Tiltaket vil settes opp der hvor det er en skåle/ garasje i dag, men tiltaket vil omdisponere noe innmarksbeite. Utvalget forutsetter at tapte innmarksbeite erstattes. Utvalget er derfor kommet til at dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette arealformålet, men heller støtte opp om det.

Ulemper med dispensasjon:

- Omsøkte tiltak innebærer opprettelse av enda en boenhet på driftsenheten, som i utgangspunktet er i strid med overordna strategier om bolig- og tettstedsutvikling og jordlova.

Samfunnmessige fordeler med dispensasjon:

- Omsøkte tiltak legger til rette for fortsatt drift/ bosetting på gården, samt tilrettelegging for en næring (hytteservice og entreprenørvirksomhet) det er/ blir økende behov for i området.
- Landbrukseiendommen ligger høyt til fjells (903 m.o.h.), langt fra bolig- og næringsområder, men er nært omgitt av fritidsboliger. Utvalget mener derfor at eiendommens plassering gjør at den skiller seg fra andre gårdsbruk i Hol kommune.
- Gården har en naturlig beliggenhet for en slik type tilleggsnæring, og utvalget ønsker å tilrettelegge for dette.
- Det er videre av betydning at det ikke er tilgjengelig næringsareal i området for evt. alternativ plassering av tiltaket.

Utvalget er derfor kommet til at de samfunnsmessige fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Før det gis ferdigattest skal tapt dyrka mark/ innmarksbeite som følge av tiltaket være erstattet.»

Votering

Rådmannens innstilling ble stilt opp mot forslag fremmet av Runar Tufto(Sp). Forslaget ble vedtatt med 5 mot 2(1 Sp, Elin Solveig Bondli Lauvrud, 1 Ap, Terje Teigen).

Vedtak

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 19-2 innvilger Utvalg for plan- og utvikling dispensasjon fra arealformålet (LNF) i kommuneplanen. Dispensasjonen har følgende begrunnelse:

Omsøkte tiltak er ikke direkte tilknyttet LNF-formålet, slik at innvilgelse av dispensasjon vil tilsidesette formålet med bestemmelsen. For å drive og tilrettelegge for fremtidig drift av denne landbrukseiendommen, er man i dag avhengig av inntektskilder utenom gården. Utvalget mener derfor at omsøkte tiltak muliggjør driften av landbrukseiendommen. Det er også av betydning for utvalget at det er tale om en naturlig tilleggsnæring, da næringen innebærer bruk av mye likt utstyr som i landbruksdrift. Tiltaket vil settes opp der hvor det er en skåle/ garasje i dag, men tiltaket vil omdisponere noe innmarksbeite. Utvalget forutsetter at tapt innmarksbeite erstattes. Utvalget er derfor kommet til at dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette arealformålet, men heller støtte opp om det.

Ulemper med dispensasjon:

- Omsøkte tiltak innebærer opprettelse av enda en boenhet på driftsenheten, som i utgangspunktet er i strid med overordna strategier om bolig- og tettstedsutvikling og jordlova.

Samfunnsmessige fordeler med dispensasjon:

- Omsøkte tiltak legger til rette for fortsatt drift/ bosetting på gården, samt tilrettelegging for en næring (hytteservice og entreprenørvirksomhet) det er/ blir økende behov for i området.
- Landbrukseiendommen ligger høyt til fjells (903 m.o.h.), langt fra bolig- og næringsområder, men er nært omgitt av fritidsboliger. Utvalget mener derfor at eiendommens plassering gjør at den skiller seg fra andre gårdsbruk i Hol kommune.
- Gården har en naturlig beliggenhet for en slik type tilleggsnæring, og utvalget ønsker å tilrettelegge for dette.
- Det er videre av betydning at det ikke er tilgjengelig næringsareal i området for evt. alternativ plassering av tiltaket.

Utvalget er derfor kommet til at de samfunnsmessige fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Før det gis ferdigattest skal tapt dyrka mark/ innmarksbeite som følge av tiltaket være erstattet.

43/19 GARASJE OG LEILIGHET, RABBESTØLVEGEN 139, HOVET - KLAGE PÅ VEDTAK OM AVSLAG PÅ DISPENSASJON

Saken avgjøres av:

Utvalg for plan og utvikling dersom klagen tas til følge.
Fylkesmannen i Oslo og Viken dersom klagen ikke tas til følge.

Vedlegg:

Søknad om dispensasjon datert 04.03.2020
Avslag på søknad om dispensasjon datert 21.10.2020
Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken
Uttalelse fra landbruksavdelingen
Kartutsnitt
Klage datert 23.10.2020

Dokument i saken:

Dokumenter i sak 20/01641

Saksopplysninger:

I delegert vedtak datert 21.10.20, sak 20/01641-7 ble søknad om dispensasjon fra LNF-formålet:

Vedtak

*Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og § 12-4 avslås dispensasjonssøknad. Det legges vekt på at å gi dispensasjon fra LNF-formål til næringsformål utenfor landbruksnæring vesentlig vil tilsidesette formålet med planbestemmelsen.
Hol kommune mener også at en innvilgelse vil gi en svært uheldig presedensvirkning.*

Søknad om dispensasjon:

Vi søker med dette dispensasjon fra kravet om byggeforbud i LNF Område. Tomten er på 1.473.814m² og ligger i område uten reg. plan, men innenfor kommuneplanens arealdel i Hol kommune. På gårdstunet Rabbestøl ønsker eier å bygge et garasjehus med beboelse i 2 etasje.

Det er Herman Rabbestøl som er eier i dag, men sønnen Kent Rabbestøl vil gjerne overta eiendommen og flytte dit.

Kent som i dag jobber på anlegg utenbygds, har tenkt å starte fjellservice og entreprenørservice og har derfor registrert et firma som heter Rabbestøl Entreprenør. Det vil være en fordel for driften av dette selskapet å kunne ha utgangspunkt og adresse for dette på Rabbestølen. Dagens utøvere av denne næringen i området begynner å bli sliten og lei og det vil være en fordel for området å få inn unge som har pågangsmot for å starte opp slik næring.

For at det skal være interessant for Kent å flytte dit må det være hus som er hensiktsmessig å bo i, og han trenger også areal til planlagt næring. Derfor ønsker han å bygge ny leilighet i forbindelse med garasjebygget. Kårhuset som Herman bor i dag er bygget 2015 og ligger ca. 200 meter lenger opp i terrenget. Våningshuset som er bygget ca. 1920 er ca.78 m² i grunnflate og i to plan. Dette har store skader i fundamentet og er i meget dårlig forfatning. Nytt avløpsanlegg er nødvendig og vil bygges i forbindelse med byggingen det her søkes disp. for. Tanken er å bo i leiligheten mens han pusser opp våningshuset og andre bygninger på gården. Når våningshuset er ferdig oppusset og

beboelig etter dagens krav, så kan leiligheten på garasjen bli for ansatte eller de som har brøytevakt etc.

Garasjebygget er ønsket plassert der det i dag er et gammelt delvis falleferdig uthus med utedo. (se situasjonsplan). Bygningen blir ca. 8 x 10 meter med raft høyde på ca. 4,3 meter og mønehøyde på ca. 6,3 meter. Dette vil bli litt lavere en våningshuset. Møneretning som våningshus og driftsbygning.

Sender med enkle tegninger som viser hvordan det er tenkt løst i litt grove trekk. Hvis dispensasjons-søknaden blir behandlet med positivt svar vil vi ved prosjektering lage tydeligere tegninger som også tar hensyn til kravene om brannsikkerhet.

Håper kommunen forstår, at for å opprettholde levende grender i alle deler av kommunen er vi avhengig av positive svar på denne type søknader.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken:

Vi mener tiltaket er i strid med nasjonale jordvernforinger og foringer for samordnet areal og transportplanlegging. Vi fraråder derfor kommunen om å innvilge søknaden og vil vurdere å klage på et eventuelt positivt vedtak om dispensasjon. Vi ber derfor om å bli holdt orientert om kommunens videre behandling av saken.

Uttalelse fra landbruksavdelingen i kommunen:

På grunnlag av ei landbruksfagleg vurdering må ein frårå at det vert gitt dispensasjon til eit slikt tiltak. Det vil skilje seg ut frå andre saker og skape ein veldig uheldig presedens.

Klagen:

Vedtaket kom oss i hende 23.10.2020 og klagen er derfor innenfor fristen.

Vi vil gjerne legge til og poengtere flere momenter i denne saken, og setter derfor opp følgende punktliste som vi mener må belyses i denne sak.

- Det er ca. 40 dekar oppdyrka mark som hører til Rabbestølen og ca. 40 dekar på andre eiendommer som søker disponerer i området. På grunn av høyden over havet, kan dette stort sett bare brukes til grasproduksjon. Dette danner grunnlag for å fø ca. 60-70 sauer som i dag er ca. 50 % av årsverk. Dette er ikke i seg selv nok til å leve av for en familie og en må derfor finne en annen næring å kombinere dette med.
- Derfor er kombinasjonen med hytteservice, brøyting og graving planlagt å være tilleggsnæringen.
- Dette er også plasskrevende næring, og for ikke å ødelegge fremtidig mulighet, med å ha dyr i eksisterende fjøs og forlager i låve, så vil søker bygge opp garasje med leilighet over. Da vil garasjen kunne ta unna plassbehovet som låven hjelper med i dag, og det er viktig å forstå at 2. etasje er leilighet/hybel, og ikke beregnet som vanlig bosted for en familie. Bygget har bare en grunnflate på 80 m² og en takhøyde på garasje del på ca. 240 cm. Oppe i leilighet, blir det bare ca. 40 m² som har takhøyde på over 240 cm og derfra går det nedover til ca. 170 cm med yttervegg.
- Det står en falleferdig garasje/vedaskåle plassert der nybygget er tenkt plassert som må rives. Derfor vil ikke nybygget med tilkomst stjele noe plass fra dyrket mark.
- Det gamle våningshuset er ikke beboelig for en familie i dag, men den er likevel leid bort til arbeidsfolk, som kommer hit og jobber i hyttenæringen i området.

- Når våningshusene senere blir bygd opp igjen og sønnen på gården forhåpentlig har fått seg familie, flytter de over i våningshuset. Det er fortsatt et behov for arbeidsfolk å kunne bo i nærheten av arbeidet sitt, og leiligheten oppå garasjen kan leies ut til ansatte arbeidsfolk.
- Hallingstuen er ikke egnet til å bo i. Her finnes det ikke vann, bad og do.
- Det er gitt tillatelse fra det offentlige til bygging av ca. 250 fritidsleiligheter i det nærmeste nærområde og ca. 45 fritidseiendommer er godkjent bygget på grunn fraskilt Rabbestølen. Vi vil påstå at dette er stedbunden næring knyttet LNF formål. I dette mener vi å dekke behovet for gårdstilknyttet næringsvirksomhet.
- Vi har liten forståelse for at dette vil «danne uheldig presedens» for det er vel slik at Hol kommune ønsker bosetning og næring også i utkanten av kommunen.
- Men det som har skapt «uheldig presedens», er at mange av de få boligene som er i området, er søkt og godkjent gjort om til fritidsboliger. I den forbindelse så mener vi at kommunen også burde legge alt til rette for de som ønsker å bo i dette området.
- Det finnes ikke byggeklare boligtomter i nærmiljøet på Myrland.

Vi mener at dette vil være til større fordel enn ulempe for allmennheten ved at:

- Folk bosetter seg i utkantene av kommunen.
- De som driver hytteservice bor i området de skal serve, istedenfor å måtte kjøre fra de sentrale strøk av kommunen. Dette har også et

Forhold til overordnet plan:

Kommuneplanens arealdel

Miljøkonsekvenser:

Ikke vurdert.

Helse-/miljø og beredskapsforhold:

Ikke vurdert.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke vurdert.

Vurdering:

Klagen er mottatt innen klagefristen og skal i henhold til forvaltningsloven § 29 behandles.

For at kommunen kan gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan må to kumulative vilkår være oppfylt, jf. plan og bygningsloven § 19-2 andre ledd. Det første vilkåret er at dispensasjonen ikke vesentlig tilsidesetter formålet med bestemmelsen og det andre er at de samfunnsmessige fordelene med å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene.

Arealformålet LNF(R) i kommuneplan for Hol, arealdelen, er ment å sikre areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Planer etter plan- og bygningsloven er som regel resultat av omfattende prosesser med høringer og vedtak i kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Det skal ikke være en kurant sak å fravike slike planer gjennom dispensasjon. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Begrunnelsen for avslaget er sammenfattet slik:

«På Rabbestølen er det i dag tre bygninger med boligformål; våningshus, kårhus og ei eldre hallingstue. Kommunen kan med bakgrunn i dette ikke se at det skulle være grunnlag for ytterligere ett boligbygg på eiendommen. Garasjedelen av bygget vil også være i konflikt med LNF-formålet da det ikke er vist til noe behov knyttet til primærnæringen på eiendommen.

Omsøkte tiltak er ikke knyttet til primærnæring på landbrukseiendommen og en innvilgelse av søknaden vil skape en veldig uheldig presedens. Dersom det åpnes opp for å bygge tiltak som ikke er tilknyttet landbruksnæring på LNF-områder vil dette kunne på svært store konsekvenser».

Det søkes dispensasjon fra LNF-formålet for å oppføre en garasje med en ny boenhet i andre etasje på garasjebygget. Gården har tre bygninger med boligformål fra før. Et våningshus, en kårbolig og ei eldre hallingstue. Klager mener at Hallingstuen ikke er egnet til bolig da den ikke har innlagt vann og toalett. Hvis man da ser bort fra Hallingstuen, så søkes det om å etablere en tredje boenhet på gården. Den aktuelle eiendommen ligger ikke i et tettsted eller i forbindelse med et boligområde. Kommunen mener at det ikke er behov eller grunnlag for å skulle opprette en fjerde (tredje) boenhet på eiendommen. Å gi en dispensasjon vil derfor vesentlig tilsidesette formålet. Som nevnt i avslaget ser kommunen behovet for at sønn skal flytte tilbake til gården og ta over etter hvert. Det er likevel ikke vurdert det slik at det er nødvendig med en ny boenhet på eiendommen, da den har flere enn det som er vanlig for en slik gård. Garasjen vil utgjøre at noe innmarksbeite vil måtte omdisponeres, dette fraråder Fylkesmannen sterkt og kommunen henger seg på denne vurderingen.

I tillegg vurderer kommunen at å gi dispensasjon i denne saken vil kunne føre til en uheldig presedensvirkning. Klager nevner at kommunen har opprettet en uheldig presedens ved å bruke boliger i nærområdet til fritidsboliger. Kommunen mener at den uheldige presedensen som menes i dette tilfelle handler om å gi dispensasjon til en ny boenhet på en eiendom som har flere fra før. Det ville vært noe annet dersom dette gjaldt en tomt, uten flere boenheter, som ligger nærmere områder for boligbebyggelse. En slik dispensasjon vil kunne medføre at flere gårder oppretter flere boenheter enn det som trengs ihht gårdsdriften. Dette ser kommunen på som en uheldig praksis. Kommunen er for bosetting og boligutvikling, og ønsker at folk skal bosette seg i kommunen. Det er likevel slik at disse boligene bør opprettes der det er behov for det.

Rådmannens innstilling:

Hol kommune kan ikke se at det i klage datert 23.10.2020 kommer frem noen nye opplysninger som skal tilsa at vedtaket helt eller delvis skal omgjøres. Saken sendes til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig behandling.

RETT UTSKRIFT

DATO 3.desember.2020